

Магась В.И.

**ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ
ДАЧНОЙ АМНИСТИИ**

ВВЕДЕНИЕ.

Вопросы «дачной амнистии» очень актуальны в настоящее время, поскольку советское и постперестроечное прошлое нам оставило наследие в виде недооформленных земельных участков и построек на них, незарегистрированных в государственной службе по регистрации недвижимости.

Соответственно возникло юридическое несоответствие между фактическим владением гражданами землей, строениями различного назначения и невозможностью зарегистрировать свои права в установленном порядке, что повлекло за собой невозможность распорядиться своим имуществом по собственному усмотрению.

Советский гражданин, лишенный по своему предназначению права накопить некий капитал для себя и своих родственников, вынужден был выходить из положения путем закрепления за собой права пользования каким-либо земельным участком, чтобы впоследствии его дети и внуки могли унаследовать этот участок уже как собственность.

Однако действовавшее ранее законодательство не позволяло в установленном законом порядке закрепить право собственности на земельный участок за конкретным гражданином, а устанавливало лишь право пользования без возможности наследования по праву родства или завещанию.

Принятый в 1990 году Закон «О собственности в РСФСР» вроде разрешил российским гражданам иметь собственность в виде земельных участков, однако вплоть до настоящего времени это представляло определенную сложность в виде вложения как душевных, так и материальных затрат. Образно говоря, владеть – это не значило распоряжаться.

Проблемы законного распоряжения, скажем, садового земельного участка влекли за собой определенные сложности в закреплении этого участка за новым собственником.

Упрощение порядка оформления земельного участка и находящихся на нем построек было установлено лишь в 2006 году в связи с принятием Федерального закона от 30.06.06г. № 93-ФЗ « О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества».

Этот закон действительно внес значительные изменения в порядок оформления земельных участков и построек, облегчив участь законопослушных, но несколько неимущих сограждан, так как по новым правилам требуется минимальный пакет документов для регистрации собственной недвижимости.

Настоящая книга призвана помочь простым обывателям, не обладающим юридическими знаниями, в деле оформления собственных земельных участков и построек на них, а также объяснить правила владения и

распоряжения недвижимым имуществом лицами, которые приобрели право пользования и возвели какие-либо строения на выделенных им в установленном порядке земельных участках.

Я надеюсь, что наши российские граждане, прочитав данную книгу и услышав словосочетание – «дачная амнистия», не буду находиться в неведении относительно действий и советов по поводу владения и распоряжения своей собственностью и собственностью близких им людей, а помогут себе и окружающим в нелегком деле надлежащего оформления документов на недвижимое имущество.

От себя могу добавить, как адвокат, непосредственно занимающийся данными вопросами, что нюансы оформления недвижимости как были так и остались и каждый второй случай оформления земельных и иных прав требует индивидуальный подход с учетом сложившейся ситуации. В качестве примера можно обратить внимание читателя на следующий случай несоответствия документов на землю реальным обстоятельствам.

Гражданин Р. обратился в юридическую консультацию по вопросу оформления наследственных прав на домовладение, ранее принадлежавшее его отцу, умершему в 60-х годах. В ходе правового анализа предоставленных документов выяснилось, что отец гражданина Р. получил в 50-х годах земельный участок в постоянное пользование для возведения жилого дома. Жилой дом и хозяйственные постройки были возведены, было получено регистрационное удостоверение о праве собственности на домовладение, однако в дальнейшем жилой дом и хозпостройки перестраивались самовольно без надлежащих разрешений. Кроме того, выяснилось, что площадь земельного участка не соответствует площади, указанной в документах. Самым интересным оказался тот факт, что в 1993 году уже на умершего отца гражданина Р. выдано свидетельство о праве пожизненно наследуемого владения на земельный участок. В результате пришлось провести огромную работу по приведению документов в соответствие с законом, в том числе и в судебном порядке. Это стоило Р. больших затрат и невозможности на протяжении длительного времени распоряжаться своим домовладением.

В настоящее время с учетом «дачной амнистии» такие несоответствия можно зарегистрировать в Федеральной регистрационной службе в явочном порядке, если, конечно же, оформлено право собственности на земельный участок.

Таким образом, имея под рукой данную книгу, созданную для удобства пользования в вопросах и ответах, можно теоретические знания воплотить в решение практических вопросов регистрации не только своих прав, но и прав своих родственников и знакомых на объекты недвижимости и земельные участки.

1. ВОПРОСЫ ОФОРМЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

1.1 Какие виды земельных участков, предоставляемых гражданам, установлены действующим законодательством?

Федеральный закон от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" установил следующие виды земельных участков по их назначению:

садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

огородный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

дачный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля).

Кроме того, действующим законодательством предусмотрено предоставление земельных участков гражданам для возведения индивидуального жилого дома или гаражного строительства.

1.2 Что представляет собой имущество общего пользования в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения?

Имущество общего пользования - имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения потребностей членов такого некоммерческого объединения в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и тому подобное).

По закону эти земли бесплатно переходят в собственность объединения (кооператива, партнерства или товарищества).

1.3 Какие существуют особенности предоставления в собственность земельных участков садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям?

Предоставление в собственность земельных участков садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям, получившим такие земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, **осуществляется без проведения торгов за плату или бесплатно** в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

Граждане, которым предоставлены садовые, огородные или дачные земельные участки **на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования**, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки в соответствии со статьей 25.2 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Вопросы регистрации земельных участков будут рассмотрены далее.

Принятие решений о предоставлении указанным гражданам в собственность таких земельных участков в этом случае не требуется.

1.4 В каком случае член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения может получить находящийся в его пользовании земельный участок в собственность бесплатно?

В случае, если земельный участок, составляющий территорию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, предоставлен данному некоммерческому объединению либо иной организации, при которой до вступления в силу Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" было создано (организовано) данное некоммерческое объединение, **гражданин**, являющийся членом данного некоммерческого объединения, имеет право **бесплатно приобрести в собственность земельный участок**, предоставленный ему в соответствии с проектом организации и застройки территории данного некоммерческого объединения либо другим устанавливающим распределение земельных участков в данном некоммерческом объединении документом.

1.5 Сколько земельных участков может бесплатно приватизировать один гражданин?

До недавнего времени в соответствии со статьями 20 и 21 Земельного кодекса РФ гражданин мог бесплатно приватизировать только один земельный участок, однако вышеуказанный Федеральный закон от 30.06.06г.

№ 93-ФЗ отменил положения однократности такого права. Таким образом, любой гражданин, у которого в пользовании находится несколько земельных участков может получить их в собственность бесплатно.

1.6 Какой орган власти предоставляет земельный участок гражданину и какие документы необходимо предоставить для этого?

Предоставление в указанном случае такого земельного участка в собственность этого гражданина осуществляется **исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления**, обладающими правом предоставления такого земельного участка, на основании заявления этого гражданина или его представителя.

К данному заявлению прилагаются следующие документы:

- **описание местоположения границ такого земельного участка**, подготовленное этим гражданином;
- **заключение правления данного некоммерческого объединения**, в котором указывается гражданин, за которым закреплен такой земельный участок, и подтверждается соответствие указанного описания местоположения границ такого земельного участка местоположению границ земельного участка, фактически используемого гражданином.

В случае, если ранее ни один из членов данного некоммерческого объединения не обращался с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность, указанный орган вправе запросить дополнительно следующие документы:

- **удостоверенную правлением данного некоммерческого объединения копию правоустанавливающего документа на земельный участок**, составляющий территорию данного некоммерческого объединения;
- **выписку из единого государственного реестра юридических лиц**, содержащую сведения о данном некоммерческом объединении.

1.7 В каком порядке предоставляется в собственность земельный участок, относящийся к имуществу общего пользования?

Предоставление в собственность земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, обладающими правом предоставления такого земельного участка, **на основании заявления**, поданного лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения или уполномоченным общим собранием членов данного некоммерческого объединения (собранием уполномоченных)

на подачу указанного заявления, в соответствии с решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) о приобретении такого земельного участка в собственность данного некоммерческого объединения.

К указанному заявлению **прилагаются следующие документы:**

- **описание местоположения границ такого земельного участка**, подготовленное садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением;
- **удостоверенная правлением копия правоустанавливающего документа на земельный участок**, составляющий территорию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения;
- **выписка из решения общего собрания** членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных) о приобретении земельного участка, относящегося к имуществу общего пользования, в собственность данного некоммерческого объединения;
- **учредительные документы** садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии), подтверждающие право заявителя без доверенности действовать от имени данного некоммерческого объединения, или выписка из решения общего собрания членов данного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных), в соответствии с которым заявитель был уполномочен на подачу указанного заявления.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обладающие правом предоставления соответствующего земельного участка, **в двухнедельный срок с даты получения заявления** и необходимых документов обязан принять решение о предоставлении в собственность такого земельного участка либо об отказе в его предоставлении.

Основанием для отказа в предоставлении в собственность земельного участка является установленный федеральным законом запрет на предоставление земельного участка в частную собственность.

1.8 Имеются ли особенности проведения сделок с садовыми, огородными и дачными земельными участками?

Сделками с садовыми, огородными и дачными земельными участками признаются действия граждан, направленные на установление, изменение или прекращение земельных и иных прав.

При совершении сделок с садовыми, огородными и дачными земельными участками изменение их целевого назначения и разрешенного использования не допускается.

Сделки с садовыми, огородными и дачными земельными участками регулируются Федеральным законом "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан", а также гражданским и земельным законодательством с учетом особенностей, установленных законодательством о недрах, об охране окружающей природной среды, о градостроительстве, водным, лесным и иным законодательством.

Не допускаются сделки с садовыми, огородными и дачными земельными участками, если такие сделки приводят к нарушениям градостроительных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных установленных требований (норм, правил и нормативов) или к невозможности соблюдать целевое назначение указанных земельных участков и условия их разрешенного использования.

Отчуждение, залог, сдача в аренду садового, огородного или дачного земельного участка, находящегося в общей собственности, осуществляются при согласии всех участников общей собственности.

1.9 Какие права имеются у садоводов, огородников и дачников на распоряжение садовыми, огородными и дачными земельными участками?

Собственники садовых, огородных и дачных земельных участков вправе их продать, подарить, передать в залог, аренду, срочное пользование, обменять, заключить договор ренты или договор пожизненного содержания с иждивением, а также добровольно отказаться от указанных участков.

Садовые, огородные и дачные земельные участки, находящиеся в собственности граждан, наследуются по закону или по завещанию.

Садовые, огородные и дачные земельные участки, находящиеся в общей совместной собственности супругов, могут быть разделены между ними. Земельные участки общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения разделу не подлежат.

Садовые, огородные и дачные земельные участки, предоставленные гражданам на праве пожизненного наследуемого владения, можно передать в аренду, срочное пользование, обменять, приватизировать, а также добровольно отказаться от них.

Садовые, огородные и дачные земельные участки, предоставленные гражданам на праве пожизненного наследуемого владения, наследуются по закону.

Садовые, огородные и дачные земельные участки, предоставленные гражданам на праве постоянного (бессрочного) пользования, можно с согласия органа местного самоуправления передать в аренду, срочное пользование, обменять, приватизировать, а также добровольно отказаться от них.

За наследниками строений и сооружений, расположенных на садовых, огородных и дачных земельных участках и находящихся в собственности,

указанные участки закрепляются в тех же размерах на праве постоянного (бессрочного) пользования. Такие наследники имеют право садовые, огородные и дачные земельные участки перерегистрировать в пожизненное наследуемое владение или выкупить в собственность по нормативной цене земли.

Садовые, огородные и дачные земельные участки, предоставленные органом местного самоуправления на праве аренды или срочного пользования, можно с согласия органа местного самоуправления обменять, приватизировать, а также добровольно отказаться от них.

За наследниками строений и сооружений, расположенных на садовых, огородных и дачных земельных участках и находящихся в собственности, указанные участки закрепляются на праве аренды или срочного пользования на оставшийся неистекший срок с правом их приватизации.

Раздел садового, огородного или дачного земельного участка возможен только с согласия члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения или в судебном порядке. При этом образующиеся при разделе садовые, огородные или дачные земельные участки не могут быть меньше минимального размера земельного участка, установленного нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

1.10 Каким правом на земельный участок должен обладать гражданин для регистрации этого права в установленном порядке?

Если земельный участок предоставлен гражданину до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, **этот гражданин вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок**, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

В случае, если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающим или удостоверяющим право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, **не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности**, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Государственная регистрация прав собственности на указанные в настоящем пункте земельные участки осуществляется в соответствии со статьей 25.2 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". **Принятие решений о предоставлении таких земельных участков в собственность граждан не требуется.**

В случае, если земельный участок был предоставлен гражданину на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, с момента государственной регистрации права собственности указанного гражданина на такой земельный участок право пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования прекращается.

1.11 Что представляет собой государственный кадастровый учет земельных участков?

Государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

1.12 Какие документы необходимы для проведения государственного кадастрового учета земельного участка?

Государственный кадастровый учет земельных участков проводится по месту их нахождения в обязательном порядке на всей территории Российской Федерации по единой методике.

Для проведения государственного кадастрового учета земельного участка заинтересованный **правообладатель земельного участка** подает в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, **правоустанавливающие документы на земельный участок и документы о межевании земельного участка.**

1.13 Какие требования предъявляют к документам органы, осуществляющие государственный кадастровый учет земельных участков?

Не подлежат приему для проведения государственного кадастрового учета земельных участков:

- документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова или иные, не оговоренные в них исправления;

- документы, исполненные карандашом;
- документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

1.14 Что представляет собой процедура проведения государственного кадастрового учета земельного участка?

Проведение государственного кадастрового учета земельного участка включает в себя:

- проверку представленных заявителем документов;
- составление описания земельного участка в Едином государственном реестре земель;
- присвоение кадастрового номера земельному участку;
- изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка и формирование кадастрового дела.

1.15 Какие сведения о площади земельного участка принимаются органом, осуществляющим государственный кадастровый учет земельных участков, в случае расхождения площади, указанной в правоустанавливающих документах со сведениями указанными в документах о его межевании?

В случае, если для проведения государственного кадастрового учета земельного участка представлен правоустанавливающий документ, в котором сведения о площади земельного участка не соответствуют сведениям об уточненной площади такого земельного участка, содержащимся в документах о его межевании, **государственный кадастровый учет такого земельного участка проводится на основании сведений об уточненной площади такого земельного участка, содержащихся в документах о его межевании.**

1.16 В какой срок проводится государственный кадастровый учет земельного участка?

Государственный кадастровый учет земельных участков проводится **в течение месяца со дня подачи заявки о проведении государственного кадастрового учета определенного земельного участка.**

В результате проведения государственного кадастрового учета земельного участка заявителю выдается удостоверенная в установленном порядке кадастровая карта (план) земельного участка.

Плата за проведение государственного кадастрового учета земельных участков с заявителей не взимается.

1.17 В каких случаях может быть приостановлено проведение государственного кадастрового учета земельного участка?

В случае, если в представленных в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, документах отсутствуют сведения, необходимые для проведения государственного кадастрового учета земельного участка, или если такие сведения противоречивы, проведение государственного кадастрового учета земельного участка приостанавливается и заявитель немедленно в письменной форме извещается о приостановлении проведения такого учета с обоснованием данного решения, за исключением случая, указанного в ответе на вопрос 1.15.

Проведение государственного кадастрового учета земельных участков **может быть приостановлено не более чем на месяц.**

В случае, если в течение указанного срока заявителем не будут устранены причины приостановления проведения государственного кадастрового учета земельного участка, заявителю в письменной форме **направляется отказ** в проведении государственного кадастрового учета земельного участка.

1.18 Какие существуют основания для отказа в проведении государственного кадастрового учета земельного участка?

В проведении государственного кадастрового учета земельного участка должно быть отказано в случае, если:

- с заявкой о проведении государственного кадастрового учета земельного участка **обратилось ненадлежащее лицо;**
- документы, представленные в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, для проведения государственного кадастрового учета земельного участка, **по форме или содержанию не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;**
- при межевании земельного участка, в отношении которого должен проводиться государственный кадастровый учет, **нарушены права смежных землепользователей;**
- площадь земельного участка, в отношении которого должен проводиться государственный кадастровый учет, **меньше минимального размера**, установленного в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации или нормативными правовыми актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования;
- содержащаяся в документах о межевании **уточненная площадь земельного участка превышает указанную в правоустанавливающем документе на такой земельный участок площадь более чем на минимальный размер**, установленный в соответствии с нормативными правовыми

актами субъектов Российской Федерации или нормативными правовыми актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.

Решение об отказе в проведении государственного кадастрового учета земельного участка **в пятидневный срок** направляется заявителю в письменной форме с указанием причин такого отказа.

Отказ в проведении государственного кадастрового учета земельного участка или уклонение соответствующего органа от проведения государственного кадастрового учета **могут быть обжалованы заинтересованным лицом в судебном порядке.**

1.19 В каком порядке предоставляются сведения государственного земельного кадастра гражданину?

Сведения государственного земельного кадастра об определенном земельном участке, в том числе о земельном участке, государственный кадастровый учет которого был проведен в установленном порядке до вступления в силу настоящего Федерального закона, предоставляются в виде выписок по месту учета данного земельного участка **за плату или бесплатно в срок не более чем через десять рабочих дней** со дня поступления соответствующего заявления о предоставлении указанных сведений.

Выписки, содержащие сведения об определенном земельном участке, подготавливаются **в форме кадастрового плана** такого земельного участка.

Получение заявлений о предоставлении сведений государственного земельного кадастра подтверждается выдачей заявителям соответствующих расписок.

1.20 Каковы действия органа, осуществляющего деятельность по ведению государственного земельного кадастра в случае необходимости уточнения сведений о земельном участке правообладателя?

В случае, если сведения государственного земельного кадастра о местоположении (об адресе), площади и (или) местоположении границ определенного земельного участка нуждаются в уточнении и (или) отсутствуют сведения о его разрешенном использовании и (или) принадлежности к категории земель, правообладателю такого земельного участка одновременно с выпиской, предоставляемой ему в соответствии с правилами настоящей статьи, выдается **справка о составе документов**, которые необходимо подать в орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного земельного кадастра, **для уточнения указанных сведений.**

Последующее уточнение указанных сведений осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом для проведения государственного кадастрового учета земельных участков, при подаче правообладателем такого земельного участка или уполномоченным им лицом в орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного земельного кадастра, заявки и перечисленных в указанной справке документов.

1.21 Что представляет собой межевание земельного участка?

Межевание объектов землеустройства представляет собой работы по установлению на местности границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат.

Межевание объектов землеустройства осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра и иной документации.

Межевание объекта землеустройства включает в себя следующие работы:

- определение границ объекта землеустройства на местности и их согласование;
- закрепление на местности местоположения границ объекта землеустройства межевыми знаками и определение их координат или составление иного описания местоположения границ объекта землеустройства;
- изготовление карты (плана) объекта землеустройства».

Собственно межевание представляется как сугубо технические работы на местности. Однако межевание, как технические работы на местности, не могут быть выполнены без документации как основания для выполнения таких технических работ. При этом важным моментом является вопрос согласования границ земельного участка с владельцами соседних земельных участков, поскольку возможны споры по правильному установлению межевых границ.

1.22 Существуют ли особенности государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства?

Государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, то есть до 25 октября 2001 года, для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или

постоянного (бессрочного) пользования либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право такого гражданина на данный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, осуществляется с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.23 Какие документы являются основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на вышеуказанный земельный участок?

Основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок является следующий документ:

- **акт о предоставлении такому гражданину данного земельного участка**, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;
- **акт (свидетельство) о праве такого гражданина на данный земельный участок**, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;
- **выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на данный земельный участок** (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);
- **иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право** такого гражданина на данный земельный участок.

Обязательным приложением к представляемому документу является кадастровый план соответствующего земельного участка.

1.24 Осуществляется ли государственная регистрация права собственности на земельный участок в случае расхождения размера площади с данными кадастрового плана?

Государственная регистрация права собственности гражданина на вышеуказанный земельный участок **осуществляется** также в случае, если сведения о его площади, содержащиеся в представленном документе, не соответствуют данным кадастрового плана такого земельного участка.

Не допускается государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок в случае, если такой земельный участок в соответствии с федеральным законом не может быть предоставлен в частную собственность.

Истребование у заявителя дополнительных документов для государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок не допускается.

1.25 В каком размере оплачивается государственная пошлина за регистрацию права собственности на земельный участок?

Подпункт 20.2 пункта 1 статьи 333.33 части второй Налогового кодекса Российской Федерации установил, что за государственную регистрацию права собственности гражданина на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества **уплачивается государственная пошлина в размере 100 рублей.**

2. КАК ПРАКТИЧЕСКИ ОФОРМИТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В СОБСТВЕННОСТЬ.

Итак, у нас есть теперь теоретические познания в вопросах оформления земельных участков в собственность. Однако, кроме этих знаний надо четко представлять себе ход практических действий, которые необходимо предпринять для достижения желаемого результата, то есть получения итогового документа о наличии в собственности земельного участка.

Исходя из имеющихся документов о праве на землю, можно обозначить примерную схему действий гражданина по приобретению земельного участка в собственность.

2.1 Как оформить в собственность земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, ведения садоводства либо дачного хозяйства?

Необходимо иметь в наличии один из следующих документов:

- **Акт (постановление, распоряжение, решение)** о предоставлении участка в пожизненное наследуемое владение либо в постоянное (бессрочное) пользование, который должен быть оформлен местным органом власти;
- **Акт (свидетельство)** органа власти о праве на участок без указания вида этого права;
- **Акт местного органа власти** о предоставлении участка, в котором вид права на землю определенно не указан;
- **Акт (свидетельство)** о праве пожизненного наследуемого владения либо о праве постоянного (бессрочного) пользования участком;
- **Выписка из похозяйственной книги.** Документ, свидетельствующий о праве гражданина на участок для ведения личного подсобного хозяйства. Таковую выписку выдает орган местного самоуправления (районная администрация, сельская администрация, поселковый совет и т.п.) по месту нахождения участка.

Для оформления земельного участка в собственность по вышеуказанным документам необходимо произвести следующие действия:

- а) Получить кадастровый план участка.** Для этого необходимо обратиться в территориальный орган Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость) по месту нахождения участка.

б) Собрать следующий пакет документов для регистрации права собственности на участок:

- документ, удостоверяющий личность (паспорт);
- документ о праве на участок (перечень документов указан выше);
- кадастровый план участка,
- квитанция об уплате государственной пошлины за регистрацию права в территориальном органе Федеральной регистрационной службы (сумма госпошлины составляет 100 рублей).

в) Подать собранные документы на государственную регистрацию в территориальный орган Федеральной регистрационной службы (ФРС) по месту нахождения земельного участка.

При сдаче документов специалист ФРС заполнит **бланк заявления о государственной регистрации права собственности** на земельный участок.

В течение **месяца** Федеральная регистрационная служба проводит проверку представленных документов, и если документы соответствуют требованиям, предъявляемым законом, регистрирует земельный участок и выдает **свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок**.

Этот документ является **правоподтверждающим и позволяет** заключать сделки с земельным участком (продавать, дарить, завещать по наследству и т.п.), а также совершать любые другие действия, не нарушающие законодательство.

2.2 Как оформить в собственность садовый, огородный или дачный участок, находящийся в кооперативе или товариществе, при отсутствии каких-либо правоподтверждающих документов на земельный участок?

При отсутствии у гражданина **какого-либо правоподтверждающего документа на земельный участок**, в наличии должна быть **книжка члена товарищества или кооператива** или другой подобный документ, однако о праве на земельный участок он не свидетельствует.

а) Для оформления земельного участка в собственность при отсутствии у гражданина какого-либо правоподтверждающего документа необходимо произвести следующие действия:

- **получить в правлении товарищества (кооператива) копию проекта организации и застройки территории Вашего товарищества (кооператива) либо другого аналогичного документа, где указано распределение участков в вашем дачном (садовом) объединении. В частности, это может быть генеральный план;**

- **составить описание местоположения границ своего земельного участка.** Этот документ составляется самостоятельно в свободной форме. Суть данного документа - как можно более подробно описать местоположение участка. При этом желательно описать участок с учетом расположения соседних земельных участков, расстояния до дороги, близлежащих строений общего пользования и т.п.;
- **получить выписку из протокола правления товарищества (кооператива) о закреплении земельного участка в пользование конкретного гражданина;**
- **получить справку от председателя правления товарищества (кооператива) об отсутствии споров по месторасположению и межевых границах земельного участка.**

Для бесплатного приобретения участка в собственность гражданину необходимо обратиться в орган местного самоуправления по месту нахождения участка (городская (районная) администрация, сельская администрация и т.п.) с заявлением о приобретении земельного участка в собственность на основании ст. 28 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» № 66-ФЗ в редакции Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ.

К заявлению обязательно приложить вышеуказанные документы:

- копию проекта организации и застройки территории товарищества (кооператива);
- описание местоположения границ участка;
- выписку из протокола правления товарищества (кооператива);
- справку от председателя правления товарищества (кооператива).

Необходимо учесть, что если ранее ни один из членов товарищества (кооператива) не обращался в местную администрацию о предоставлении земельного участка в собственность, возможно, что администрация потребует предоставление дополнительных документов, а именно:

- **копию правоустанавливающего документа на земельный участок, составляющий территорию кооператива (товарищества).** Копия выдается и заверяется правлением товарищества (кооператива);
- **выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, содержащую сведения о кооперативе (товариществе),** которая выдается территориальным органом налоговой службы.

После подачи заявления с приложенными документами **местная администрация в двухнедельный срок должна выдать решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно.**

В случае отказа администрации предоставить земельный участок в собственность бесплатно, гражданин имеет право обжаловать данное решение в суде **в трехмесячный срок.**

б) Получить кадастровый план участка. Для этого необходимо обратиться в территориальный орган Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость) по месту нахождения участка.

в) Для регистрации в собственности земельного участка подать на государственную регистрацию в территориальный орган Федеральной регистрационной службы (ФРС) по месту нахождения земельного участка следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность (паспорт);
- документ о праве на участок - решение местной администрации о предоставлении участка в собственность;
- кадастровый план;
- квитанция об уплате государственной пошлины за регистрацию права в территориальном органе Федеральной регистрационной службы (сумма госпошлины составляет 100 рублей).

При сдаче документов специалист ФРС заполнит **бланк заявления о государственной регистрации** права собственности на земельный участок.

В течение **месяца** Федеральная регистрационная служба проводит проверку представленных документов, и если документы соответствуют требованиям, предъявляемым законом, регистрирует земельный участок и выдает **свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок.**

Этот документ является **правоподтверждающим и позволяет** заключать сделки с земельным участком (продавать, дарить, завещать по наследству и т.п.), а также совершать любые другие действия, не нарушающие законодательство.

2.3 Как оформить в собственность земельный участок, который был получен в результате сделки по передаче права собственности на жилой дом, находящийся на данном земельном участке?

Гражданин может получить бесплатно в собственность земельный участок, на котором расположен жилой дом, **приобретенный им в результате сделки, совершенной до 6 марта 1990 г.,** то есть до даты вступления в силу Закона «О собственности в СССР». Для подтверждения данного факта необходимо предоставить соответствующие документы, например, договор купли-продажи, дарения жилого дома, полученного свидетельства о праве на наследство.

Такой земельный участок ранее предоставлялся автоматически в бессрочное пользование, однако, вступивший в силу в 2001 году Земельный кодекс РФ установил, что земельный участок может находиться у физического лица либо в собственности, либо в аренде.

а) Для оформления земельного участка в собственность при отсутствии у гражданина права на земельный участок, на котором расположен принадлежащий ему на праве собственности жилой дом, необходимо произвести следующие действия:

Подать в орган местного самоуправления по месту нахождения участка (городская (районная) администрация, сельская администрация и т.п.) следующие документы для получения проекта границ участка:

- **заявление** следующего содержания: «Прошу утвердить проект границ участка, который находится у меня в фактическом пользовании, на основании п. 4 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» и ст. 36 Земельного кодекса РФ»;
- **документ**, подтверждающий совершение сделки по приобретению жилого дома до 6 марта 1990 г.;
- **описание местоположения границ** земельного участка

Получить проект границ земельного участка, который выдается местной администрацией **в месячный срок** после подачи необходимых документов.

При этом необходимо учесть, что границы и размеры землевладения определяются с учетом фактически используемой площади участка в соответствии с требованиями Земельного и Градостроительного кодексов и с учетом межевых границ смежных участков, естественных границ земельного участка.

б) Для бесплатного приобретения участка в собственность гражданину необходимо обратиться в орган местного самоуправления по месту нахождения участка (городская (районная) администрация, сельская администрация и т.п.) с заявлением о приобретении земельного участка в собственность на основании п. 4 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» и ст. 36 Земельного кодекса РФ»;

К заявлению обязательно приложить вышеуказанные документы:

- **документ**, подтверждающий совершение сделки по приобретению жилого дома до 6 марта 1990 г.;
- **проект границ** земельного участка.

После подачи заявления с приложенными документами **местная администрация в двухнедельный срок должна выдать решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно.**

В случае отказа администрации предоставить земельный участок в собственность бесплатно, гражданин имеет право обжаловать данное решение в суде **в трехмесячный срок.**

в) Получить кадастровый план участка. Для этого необходимо обратиться в территориальный орган Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость) по месту нахождения участка.

г) Для регистрации права собственности на земельный участок подать на государственную регистрацию в территориальный орган Федеральной регистрационной службы (ФРС) по месту нахождения земельного участка следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность (паспорт);
- документ о праве на земельный участок - решение местной администрации о предоставлении участка в собственность;
- **кадастровый план;**
- **квитанция об уплате государственной пошлины** за регистрацию права в территориальном органе Федеральной регистрационной службы (сумма госпошлины составляет 100 рублей).

При сдаче документов специалист ФРС заполнит **бланк заявления о государственной регистрации** права собственности на земельный участок.

В течение **месяца** Федеральная регистрационная служба проводит проверку представленных документов, и если документы соответствуют требованиям, предъявляемым законом, регистрирует земельный участок и выдает **свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок.**

Этот документ является **правоподтверждающим и позволяет** заключать сделки с земельным участком (продавать, дарить, завещать по наследству и т.п.), а также совершать любые другие действия, не нарушающие законодательство.

2.4 Как практически оформить кадастровый план земельного участка?

а) При сложившейся практике постоянных нововведений в законодательстве может возникнуть вопрос о соответствии имеющегося на руках у гражданина кадастрового плана требованиям, предъявляемым Федеральной регистрационной службой.

Не исключено, что у **Вас имеется кадастровый номер** землевладения и даже кадастровый план, составленный ранее. Однако возможно, что при обращении в Федеральную регистрационную службу о регистрации права

собственности на землю от Вас потребуют новый кадастровый план, выданный органом, который в настоящее время занимается ведением государственного земельного кадастра.

Этот орган – подразделение Роснедвижимости, сведения о котором имеются по месту нахождения участка в местных органах власти.

Представление кадастрового плана в Федеральную регистрационную службу не требуется, если право на земельный участок уже было ранее зарегистрировано и выдано свидетельство о государственной регистрации права.

В заявлении о предоставлении кадастрового плана **нужно указать следующее:** «Прошу предоставить кадастровый план земельного участка, содержащий сведения государственного земельного кадастра, необходимые для государственной регистрации права собственности на земельный участок».

К заявлению прилагается заверенная копия документа, удостоверяющего личность (паспорт).

В течение десяти рабочих дней после получения заявления территориальный орган Роснедвижимости обязан выдать кадастровый план Вашего земельного участка.

Необходимо иметь в виду:

Большинство, по оценкам специалистов, **почти 85% граждан**, которые приобретали участки до 1999 г., не сможет сразу получить кадастровый план со всей необходимой для госрегистрации информацией. В те годы, когда еще не была введена строгая система госрегистрации прав на недвижимость, то есть до 31.12.1998, документы на землю зачастую оформлялись в упрощенном порядке. В результате в нынешнем территориальном органе Роснедвижимости не хватает сведений, необходимых для составления «современного» кадастрового плана.

В таких случаях владелец земельного участка вместо кадастрового плана со сведениями для государственной регистрации права получит из Роснедвижимости кадастровый план с записью о том, что в государственном земельном кадастре отсутствуют сведения об определенных характеристиках участка либо требуется уточнение сведений.

Вместе с кадастровым планом с такой записью Вам должны выдать справку с перечислением документов, которые нужны для внесения соответствующих сведений в территориальный орган Роснедвижимости и выдачи кадастрового плана. Чтобы собрать такие сведения, необходимо провести землеустроительные работы - **межевание**.

Такие работы проводятся коммерческими организациями. Список таких фирм вы можете найти в местном отделе управления Роснедвижимости в вашем регионе. **Землеустройство садовых участков** в среднем обходится в

5-6 тысяч рублей; участки для индивидуального жилищного строительства 8-9 тысяч рублей.

Федеральный закон от 30.06.06г. № 93-ФЗ « О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» рекомендует региональным и местным властям помогать гражданам в проведении необходимых землеустроительных работ.

Региональным органам власти **предоставлено право** вводить максимальные расценки на оплату землеустроительных работ. Такие ограничения разрешено устанавливать на период до 1 января 2010 г. Органы власти - как регионального, так и местного уровня – вправе организовывать и финансировать мероприятия по проведению территориального землеустройства участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или жилищного строительства.

По окончании работ коммерческая организация обязана предоставить документ под названием «Описание земельного участка».

Это специальное извлечение из землеустроительного дела, содержащее информацию, которая необходима Роснедвижимости для уточнения сведений о земельном участке и выдачи «полноценного» кадастрового плана.

Надо обратить внимание на пункт о подготовке «Описания земельного участка», который должен быть предусмотрен в договоре о проведении землеустроительных работ.

При соблюдении вышеназванных условий в подразделение Роснедвижимости подается **следующий набор документов:**

- **описание** земельного участка;
- **документ о праве** на участок (решение органа местной власти о предоставлении участка в собственность либо иной документ о праве на земельный участок);
- **заявку** для проведения государственного кадастрового учета.

Кадастровый учет проводится бесплатно.

В течение месяца Роснедвижимость проводит кадастровый учет участка и составляет кадастровый план.

Однако для этого должны соблюдаться **два условия:**

- 1) Если в результате межевания оказалось, что **фактическая площадь** вашего участка больше или меньше той, которая указана в документе о правах на землю, то в госземкадастр включаются сведения о фактической площади участка по документам о межевании. Это значит, что вы сможете оформить право собственности на всю ту территорию, которой фактически пользуетесь.

- 2) **Обнаружившиеся при межевании «лишние сотки» не превышают по площади определенный минимум.** Он соответствует минимальному размеру участка соответствующего назначения. Например, для садовых и дачных участков такой минимальный размер - 6 соток. Таким образом, если необходимо зарегистрировать право собственности на весь участок, то Ваш «излишек» земельного участка (разница по документам о правах и о межевании) не должен быть больше 6 соток. Соответственно, если земельный участок имеет размер 10 соток, то и разница между предоставленным по документам земельным участком и фактическим размером земельного участка не должна превышать 10 соток.

После этого **в течение десяти рабочих дней** после получения заявления территориальный орган Роснедвижимости **обязан выдать кадастровый план** Вашего земельного участка.

3. ВОПРОСЫ ОФОРМЛЕНИЯ ПОСТРОЕК НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ.

3.1 В каком порядке может быть признано право собственности на постройку, возведенную без разрешения, на предоставленном гражданину земельном участке, то есть самовольную?

Статья 222 Гражданского кодекса РФ дает понятие самовольной постройки и предусматривает случаи ее узаконения в следующих случаях:

Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме следующих случаев - право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренном законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанными лицами, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

3.2 Может ли нотариус помочь не только оформить сделку с недвижимостью, но и осуществить государственную регистрацию прав на недвижимое имущество?

Статья 15 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате дает нотариусу право с 1 сентября 2006 года представлять в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иные необходимые для проведения такой

государственной регистрации документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, **в случае нотариального удостоверения** им соответствующей сделки или совершения им иного соответствующего нотариального действия, а также получать свидетельства о государственной регистрации прав и иные документы для передачи их лицам, в интересах которых осуществлялась такая государственная регистрация.

3.3 Требуется ли по новому закону получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию?

Согласно ст. 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта. Однако такое послабление закона действует лишь до 1 января 2010 года.

3.4 В каких случаях не требуется получения разрешения на строительство?

Градостроительным кодексом Российской Федерации установлено, что выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Кроме того, данные положения Градостроительного кодекса Российской Федерации применяются также в отношении указанных в ней объектов, которые были построены, реконструированы или изменены до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.5 Что является основанием для государственной регистрации права собственности на создаваемые или созданные объекты недвижимого имущества?

Основаниями для государственной регистрации права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на строительство, а также для государственной регистрации права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, либо создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в черте поселения и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), являются:

- документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание;
- правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

Представление правоустанавливающего документа на указанный земельный участок **не требуется** в случае, если право заявителя на этот земельный участок ранее зарегистрировано в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

3.6 В каких случаях обязательно представление кадастрового плана земельного участка?

Кадастровый план земельного участка, на котором расположен соответствующий создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, является обязательным приложением к вышеуказанным документам, представляемым в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.7 При каких обстоятельствах не требуется представлять кадастровый план земельного участка в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

Представление кадастрового плана указанного земельного участка **не требуется в случае, если:**

- **право на указанный земельный участок ранее зарегистрировано** в порядке установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";
- **указанный земельный участок предназначен для ведения дачного хозяйства или садоводства** и если представлено заключение правления соответствующего садоводческого или дачного некоммерческого объединения, подтверждающее, что создаваемый или созданный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ указанного земельного участка;
- **для строительства, реконструкции соответствующего создаваемого или созданного объекта** недвижимого имущества **не требуется** в соответствии с законодательством Российской Федерации **выдачи разрешения на строительство** либо указанный земельный участок **предназначен для ведения личного подсобного хозяйства** и если представлено заключение органа местного самоуправления соответствующего поселения или городского округа, подтверждающее, что создаваемый или созданный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ указанного земельного участка.

3.8 Что такое декларация об объекте недвижимого имущества?

Декларация об объекте недвижимого имущества – это документ, подтверждающий **факт создания объекта** недвижимого имущества на предназначенном для **ведения дачного хозяйства или садоводства** земельном участке либо **факт создания гаража или иного объекта** недвижимого имущества (если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации **выдача разрешения на строительство**) и **содержащий описание такого объекта недвижимого имущества**. Декларация предоставляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.9 Какие документы должны подтверждать факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства?

Документами, подтверждающими факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или **факт создания объекта индивидуального жилищного строительства** на земельном

участке, расположенном в черте поселения и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), и содержащими описание такого объекта индивидуального жилищного строительства, **являются технический паспорт такого объекта индивидуального жилищного строительства и разрешение органа местного самоуправления на ввод такого объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию** или в случае, если такой объект индивидуального жилищного строительства является объектом незавершенного строительства, разрешение на строительство.

До 1 января 2010 года технический паспорт объекта индивидуального жилищного строительства является единственным документом, подтверждающим факт создания такого объекта индивидуального жилищного строительства на указанном земельном участке и содержащим его описание. То есть до этого времени не требуется представлять в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, разрешение органа местного самоуправления на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию или разрешение на его строительство

3.10 Может ли орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним требовать какие-либо дополнительные документы, кроме перечисленных выше?

Истребование у заявителя дополнительных документов для государственной регистрации права собственности гражданина на вышеуказанные объекты недвижимого имущества законодательством не допускается.

3.11 Передается ли еще в какую-либо организацию представленная заявителем в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, декларация?

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, направляет копию представленной заявителем декларации об объекте недвижимого имущества, право собственности на который зарегистрировано, **в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества** в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.12 Какие правоустанавливающие документы являются основанием для государственной регистрации прав?

Основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются:

- **акты**, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;
- **договоры и другие сделки** в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;
- **акты (свидетельства)** о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;
- **свидетельства о праве на наследство**;
- **вступившие в законную силу судебные акты**;
- **акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество**, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;
- **иные акты передачи прав на недвижимое имущество** и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;
- **иные документы**, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Обязательным приложением к документам, необходимым для осуществляемой по установленным настоящим пунктом основаниям государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества, **является план данного объекта недвижимого имущества**, а к документам, необходимым для такой государственной регистрации прав на земельный участок, - **кадастровый план данного земельного участка**.

Представления указанных планов не требуется, если план соответствующего объекта недвижимого имущества или иной документ, предусмотренный Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и содержащий описание данного объекта недвижимого имущества, либо в случае государственной регистрации прав на земельный участок - кадастровый план данного земельного участка **ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов**.

3.13 Какие требования предъявляются к документам, представляемым на государственную регистрацию прав?

Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав.

Указанные документы **должны содержать описание недвижимого имущества** и, если иное не установлено Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

3.14 Какие документы не подлежат приему на государственную регистрацию прав?

Не подлежат приему на государственную регистрацию прав документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

3.15 Каким государственным органом должен быть удостоверен кадастровый план земельного участка?

Кадастровый план земельного участка должен быть удостоверен органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, а планы другого недвижимого имущества - соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества.

3.16 Кем устанавливается форма представляемой по закону выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок?

Форма представляемой в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на

земельный участок устанавливается федеральным органом в области государственной регистрации.

3.17 Установлена ли форма представляемого в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства?

Форма представляемого в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства и порядок его оформления организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

3.18 Что представляет собой форма декларации об объекте недвижимого имущества, представляемая в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

Форма представляемой декларации об объекте недвижимого имущества устанавливается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

В декларацию об объекте недвижимого имущества включаются сведения:

- о его адресе (местоположении);
- виде (названии);
- назначении;
- площади;
- количестве этажей (этажности), в том числе подземных этажей;
- годе его создания;
- о материалах наружных стен такого объекта недвижимого имущества;
- его подключении к сетям инженерно-технического обеспечения;
- кадастровом номере земельного участка, на котором такой объект недвижимого имущества расположен.

3.19 Каковы особенности внесения уточненных данных об объекте недвижимого имущества, в том числе о площади земельного участка и местоположении его границ, в Единый государственный реестр прав?

Уточненные данные об объекте недвижимого имущества, в том числе о площади земельного участка и местоположении его границ, **вносятся в Единый государственный реестр прав без повторной регистрации** на основании заявления правообладателя такого объекта недвижимого имущества и плана такого объекта недвижимого имущества или иного документа, предусмотренного настоящим Федеральным законом для государственной регистрации права собственности на такой объект недвижимого имущества и содержащего описание такого объекта недвижимого имущества, либо в случае, если таким объектом недвижимого имущества является земельный участок, **на основании заявления правообладателя земельного участка и кадастрового плана этого земельного участка.**

Уточненные данные об объекте недвижимого имущества, в том числе о площади земельного участка и местоположении его границ, **могут также вноситься в Единый государственный реестр прав без повторной регистрации на основании сведений**, представленных соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества или, если таким объектом недвижимого имущества является земельный участок, органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, при наличии согласия в письменной форме правообладателя такого объекта недвижимого имущества.

В случае спора между соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества или органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, и правообладателем объекта недвижимого имущества уточненные данные о таком объекте недвижимого имущества вносятся в Единый государственный реестр прав на основании вступившего в законную силу судебного акта.

3.20 Сколько экземпляров документов по сделкам, совершенных в простой письменной форме, необходимо представлять для государственной регистрации прав?

Необходимые для государственной регистрации прав документы, выражающие содержание сделок, совершенных в простой письменной форме, и являющиеся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав, представляются **не менее чем в двух экземплярах-подлинниках**, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю, второй - помещается в дело правоустанавливающих документов.

На государственную регистрацию прав, возникших до введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" на основании договоров и других сделок, представляются **не менее чем два экземпляра документов**,

выражающих содержание сделок, один из которых - подлинник после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

Заявление о государственной регистрации права представляется на государственную регистрацию прав **в единственном экземпляре-подлиннике** и после государственной регистрации права помещается в дело правоустанавливающих документов.

3.21 В каком количестве предоставляются другие документы, необходимые для государственной регистрации прав?

Иные необходимые для государственной регистрации прав документы (за исключением актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления, а также актов судов, установивших права на недвижимое имущество) представляются **не менее чем в двух экземплярах**, один из которых - **подлинник после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.**

Копии **актов органов государственной власти** и актов органов местного самоуправления, а также **актов судов**, установивших права на недвижимое имущество, представляются на государственную регистрацию прав **не менее чем в двух экземплярах**, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

Свидетельство о государственной регистрации прав, закладная и иные документы выдаются правообладателю - физическому лицу или представителю правообладателя при наличии у последнего **нотариально удостоверенной доверенности**, подтверждающей его полномочия на получение таких документов, если иное не установлено федеральным законом.

В случае если заявителем является нотариус, свидетельство о государственной регистрации прав и иные документы могут выдаваться данному нотариусу.

4. КАК ПРАКТИЧЕСКИ ОФОРМИТЬ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОСТРОЙКИ, ИМЕЮЩИЕСЯ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ.

4.1 Как практически оформить в собственность частный загородный дом?

Если имеется **неоформленный загородный дом** на участке для индивидуального жилищного строительства или на приусадебном земельном участке, предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства, необходимо поучить **свидетельство о государственной регистрации документ права собственности на эту постройку** в территориальном органе Федеральной регистрационной службы по месту нахождения Вашего земельного участка.

а) В первую очередь необходимо оформить **технический паспорт** на существующие строения на Вашем земельном участке. Для этого надо обратиться в организацию по учету объектов недвижимого имущества. На сегодняшний день эту роль выполняет **бюро технической инвентаризации (БТИ)**.

Техпаспорт, изготовленный БТИ, указывает на место расположения строений на земельном участке и размеры этих строений. Данные сведения необходимы для правильной регистрации площади строений.

По этим данным будет проводиться как регистрация строений, так и взимание налога на конкретные площади построек.

б) Для оформления права собственности на постройку понадобятся следующие документы:

- **документ, удостоверяющий личность (паспорт);**
- **технический паспорт дома;**
- **правоустанавливающий документ** на земельный участок, на котором находится дом. Таким документом может быть **акт (постановление, распоряжение, решение)** о предоставлении участка в пожизненное наследуемое владение либо в постоянное (бессрочное) пользование, который должен быть оформлен местным органом власти, **акт (свидетельство)** органа власти о праве на участок без указания вида этого права, **акт местного органа власти** о предоставлении участка, в котором вид права на землю определенно не указан, **акт (свидетельство)** о праве пожизненного наследуемого владения либо о праве постоянного (бессрочного) пользования участком, **выписка из**

- **похозяйственной книги, выданная органом местного самоуправления по месту нахождения участка;**
- **кадастровый план участка.**

в) Если Вы оформили свои права на земельный участок в 2000 году и позднее, когда была введена современная система государственной регистрации прав на недвижимость, то предъявлять правоустанавливающий документ не требуется. Это «освобождение» действует для тех, кто имеет современное свидетельство о государственной регистрации права собственности на участок (бланк зеленого цвета).

г) Как следует из Федерального закона от 30.06.06г. № 93-ФЗ « О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» ни разрешение на строительство загородного дома, ни акт о вводе его в эксплуатацию по общему правилу не требуются.

По новому закону отмена получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта индивидуального жилищного строительства сохраняется до 1 января 2010 г.

Однако, если строительство данного объекта началось после введения в действие нынешнего Градостроительного кодекса, то есть после 30 декабря 2004 г., то разрешение на строительство потребуется в обязательном порядке.

д) Для регистрации собственности объекта индивидуального жилищного строительства надо подать на государственную регистрацию в территориальный орган Федеральной регистрационной службы (ФРС) по месту нахождения объекта индивидуального жилищного строительства следующие документы:

- **документ, удостоверяющий личность (паспорт);**
- **технический паспорт дома;**
- **правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором находится дом;**
- **кадастровый план земельного участка;**
- **квитанция об уплате государственной пошлины за регистрацию права в территориальном органе Федеральной регистрационной службы (сумма госпошлины составляет 100 рублей).**

При сдаче документов специалист ФРС заполнит **бланк заявления о государственной регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства.**

В течение **месяца** Федеральная регистрационная служба проводит проверку представленных документов, и если документы соответствуют требованиям, предъявляемым законом, регистрирует **объект индивидуального жилищного строительства** и выдает на него **свидетельство о государственной регистрации права собственности.**

4.2 Как практически оформить в собственность постройку на садовом или дачном участке?

При наличии на садовом или дачном участке неоформленных построек любого типа – садовый дом, гараж, сарай и т.п., необходимо получить документ о государственной регистрации права собственности на эту постройку в территориальном органе Федеральной регистрационной службы по месту нахождения Вашего земельного участка.

а) В первую очередь необходимо заполнить **декларацию о постройке**. Этот документ составляется самостоятельно. Бланк декларации утвержден Правительством Российской Федерации и его форма отражена в приложении к данной книге.

В декларации указываются следующие сведения о постройке:

- адрес;
- вид (название), назначение, площадь постройки;
- год ее создания;
- материалы наружных стен;
- сведения о подключении к сетям инженерно-технического обеспечения;
- кадастровый номер земельного участка, на котором находится строение.

б) Для оформления права собственности на дом постройку понадобятся следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность (паспорт);
- декларация о постройке;
- **правоустанавливающий документ** на земельный участок, на котором находится постройка. Таким документом может быть акт (постановление, распоряжение, решение) о предоставлении земельного участка в садоводческом или дачном товариществе, который должен быть оформлен местным органом власти, договор купли-продажи земельного участка, свидетельство о праве на наследство и т.п. ;
- **кадастровый план** участка.

в) Если Вы оформили свои права на земельный участок в 2000 году и позднее, когда была введена современная система государственной регистрации прав на недвижимость, то предъявлять правоустанавливающий документ не требуется. Это «освобождение» действует для тех, кто имеет современное свидетельство о государственной регистрации права собственности на участок (**бланк зеленого цвета**).

г) Для регистрации права собственности на постройку на дачном либо садовом участке надо подать на государственную регистрацию в территориальный орган Федеральной регистрационной службы (ФРС) по месту нахождения **объекта индивидуального жилищного строительства** следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность (паспорт);
- декларация о постройке;
- **правоустанавливающий документ** на земельный участок, на котором находится постройка;
- **кадастровый план** участка;
- **квитанция об уплате государственной пошлины** за регистрацию права в территориальном органе Федеральной регистрационной службы (сумма госпошлины составляет 100 рублей).

При сдаче документов специалист ФРС заполнит **бланк заявления о государственной регистрации** права собственности на созданный **объект недвижимого имущества**.

В течение **месяца** Федеральная регистрационная служба проводит проверку представленных документов, и если документы соответствуют требованиям, предъявляемым законом, регистрирует **объект недвижимого имущества** и выдает на него **свидетельство о государственной регистрации права собственности**.

Такой же порядок применяется для оформления **гаражей и других построек, кроме жилых домов**, на участках для индивидуального жилищного строительства и приусадебных земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства.

Местные органы власти могут оказывать гражданам содействие в подготовке необходимых документов для проведения государственного кадастрового учета земельных участков, технического учета (инвентаризации) объектов недвижимого имущества, государственной регистрации прав на них.

4.3 На владельцев каких земельных участков не распространяется новый закон о «дачной амнистии»?

Осталась категория землевладельцев, о которых в обновленном законодательстве не упоминается. **Это граждане, имеющие земельные участки в аренде или так называемом срочном пользовании.**

Для таких случаев не предусмотрено льгот, и вопрос о приобретении земли в собственность решается по договоренности с организациями (органами), которые предоставили участки в аренду или пользование.

В таких случаях Вам придется обращаться **в органы местной власти**, если участок выделен из муниципальных земель, либо **в администрацию соответствующих предприятий, учреждений**, которые предоставили вам участок из земель, находящихся у них в собственности.

Бесплатно или за плату вы приобретете право собственности на земельное владение, зависит от усмотрения этих органов и организаций. Размер платы за выкуп земли они также определяют самостоятельно.

ПРИЛОЖЕНИЕ.

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 31 августа 2006 г. N 531

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ
НАПРАВЛЕНИЯ КОПИИ ДЕКЛАРАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ
НА КОТОРЫЙ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО, ОРГАНОМ,
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИМ
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО
И СДЕЛОК С НИМ, В ОРГАНИЗАЦИЮ (ОРГАН) ПО УЧЕТУ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

В соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Правила направления копии декларации об объекте недвижимого имущества, право собственности на который зарегистрировано, органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества.

2. Федеральной регистрационной службе и Федеральному агентству кадастра объектов недвижимости в месячный срок определить порядок взаимодействия территориальных органов Федеральной регистрационной службы и территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости при реализации Правил, утвержденных настоящим Постановлением.

Председатель Правительства
Российской Федерации
М.ФРАДКОВ

Утверждены
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 31 августа 2006 г. N 531

**ПРАВИЛА
НАПРАВЛЕНИЯ КОПИИ ДЕКЛАРАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ
НА КОТОРЫЙ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО, ОРГАНОМ,
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИМ
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО
И СДЕЛОК С НИМ, В ОРГАНИЗАЦИЮ (ОРГАН) ПО УЧЕТУ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

1. Настоящие Правила определяют порядок направления органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - орган по государственной регистрации), в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества копии декларации об объекте недвижимого имущества, право собственности на который зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающей факт создания объекта недвижимого имущества на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке либо факт создания гаража или иного объекта недвижимого имущества (если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство) и содержащей описание такого объекта недвижимого имущества (далее - декларация).

2. Орган по государственной регистрации изготавливает копию декларации со второго подлинного экземпляра декларации, представленного правообладателем для помещения в дело правоустанавливающих документов.

Копии декларации изготавливаются с использованием копировальной техники.

Размещение текста на копии декларации (на обеих сторонах листа либо на одной стороне листа) должно соответствовать его размещению на подлиннике декларации.

Копия декларации, состоящая более чем из одного листа, прошивается.

Нумерация листов (страниц, если на подлиннике декларации заполнены обе стороны листа) на копии декларации осуществляется в случае, если такая нумерация отсутствует на подлиннике декларации.

3. На копии декларации должностным лицом органа по государственной регистрации проставляется оттиск штампа, содержащий текст согласно приложению. Оттиск штампа проставляется:

на свободном месте последней страницы после подписи правообладателя;

на оборотной стороне листа, если свободное место на странице, содержащей подпись правообладателя, отсутствует;

на отдельном листе, если оттиск штампа невозможно проставить после подписи правообладателя или на оборотной стороне листа. В этом случае указанный лист подшивается к копии декларации таким образом, чтобы его изъятие невозможно было осуществить без нарушения оттиска штампа.

4. Орган по государственной регистрации направляет в территориальный орган Федерального агентства кадастра объектов недвижимости в месячный срок с даты государственной регистрации права собственности на соответствующий объект недвижимого имущества:

копию декларации для присвоения объекту кадастрового номера и для ведения базы данных об объектах недвижимого имущества, государственная регистрация права собственности на которые произведена на основании деклараций;

сведения о государственной регистрации права собственности на объект в электронном виде в формате, определяемом Федеральной регистрационной службой и Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости.

СОДЕРЖАНИЕ.

ВВЕДЕНИЕ.

1. ВОПРОСЫ ОФОРМЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

1.1 Какие виды земельных участков, предоставляемых гражданам, установлены действующим законодательством?

1.2 Что представляет собой имущество общего пользования в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения?

1.3 Какие существуют особенности предоставления в собственность земельных участков садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям?

1.4 В каком случае член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения может получить находящийся в его пользовании земельный участок в собственность бесплатно?

1.5 Сколько земельных участков может бесплатно приватизировать один гражданин?

1.6 Какой орган власти предоставляет земельный участок гражданину и какие документы необходимо предоставить для этого?

1.8 В каком порядке предоставляется в собственность земельный участок, относящийся к имуществу общего пользования?

1.8 Имеются ли особенности проведения сделок с садовыми, огородными и дачными земельными участками?

1.9 Какие права имеются у садоводов, огородников и дачников на распоряжение садовыми, огородными и дачными земельными участками?

1.10 Каким правом на земельный участок должен обладать гражданин для регистрации этого права в установленном порядке?

1.11 Что представляет собой государственный кадастровый учет земельных участков?

1.12 Какие документы необходимы для проведения государственного кадастрового учета земельного участка?

1.13 Какие требования предъявляют к документам органы, осуществляющие государственный кадастровый учет земельных участков?

1.14 Что представляет собой процедура проведения государственного кадастрового учета земельного участка?

1.15 Какие сведения о площади земельного участка принимаются органом, осуществляющим государственный кадастровый учет земельных участков, в случае расхождения площади, указанной в правоустанавливающих документах со сведениями указанными в документах о его межевании?

1.16 В какой срок проводится государственный кадастровый учет земельного участка?

1.17 В каких случаях может быть приостановлено проведение государственного кадастрового учета земельного участка?

1.18 Какие существуют основания для отказа в проведении государственного кадастрового учета земельного участка?

1.19 В каком порядке предоставляются сведения государственного земельного кадастра гражданину?

1.20 Каковы действия органа, осуществляющего деятельность по ведению государственного земельного кадастра в случае необходимости уточнения сведений о земельном участке правообладателя?

1.21 Что представляет собой межевание земельного участка?

1.22 Существуют ли особенности государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства?

1.23 Какие документы являются основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на вышеуказанный земельный участок?

1.24 Осуществляется ли государственная регистрация права собственности на земельный участок в случае расхождения размера площади с данными кадастрового плана?

1.25 В каком размере оплачивается государственная пошлина за регистрацию права собственности на земельный участок?

2. КАК ПРАКТИЧЕСКИ ОФОРМИТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В СОБСТВЕННОСТЬ.

2.1 Как оформить в собственность земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, ведения садоводства либо дачного хозяйства?

2.2 Как оформить в собственность садовый, огородный или дачный участок, находящийся в кооперативе или товариществе, при отсутствии каких-либо правоподтверждающих документов на земельный участок?

2.3 Как оформить в собственность земельный участок, который был получен в результате сделки по передаче права собственности на жилой дом, находящийся на данном земельном участке?

2.4 Как практически оформить кадастровый план земельного участка?

3. ВОПРОСЫ ОФОРМЛЕНИЯ ПОСТРОЕК НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ.

3.1 В каком порядке может быть признано право собственности на постройку, возведенную без разрешения, на предоставленном гражданину земельном участке, то есть самовольную?

3.2 Может ли нотариус помочь не только оформить сделку с недвижимостью, но и осуществить государственную регистрацию прав на недвижимое имущество?

3.3 Требуется ли по новому закону получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию?

3.4 В каких случаях не требуется получения разрешения на строительство?

3.5 Что является основанием для государственной регистрации права собственности на создаваемые или созданные объекты недвижимого имущества?

3.6 В каких случаях обязательно представление кадастрового плана земельного участка?

3.7 При каких обстоятельствах не требуется представлять кадастровый план земельного участка в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

3.8 Что такое декларация об объекте недвижимого имущества?

3.9 Какие документы должны подтверждать факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства?

3.10 Может ли орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним требовать какие-либо дополнительные документы, кроме перечисленных выше?

3.11 Передается ли еще в какую-либо организацию представленная заявителем в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, декларация?

3.12 Какие правоустанавливающие документы являются основанием для государственной регистрации прав?

3.13 Какие требования предъявляются к документам, представляемым на государственную регистрацию прав?

3.14 Какие документы не подлежат приему на государственную регистрацию прав?

3.15 Каким государственным органом должен быть удостоверен кадастровый план земельного участка?

3.16 Кем устанавливается форма представляемой по закону выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок?

3.17 Установлена ли форма представляемого в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства?

3.18 Что представляет собой форма декларации об объекте недвижимого имущества, представляемая в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

3.19 Каковы особенности внесения уточненных данных об объекте недвижимого имущества, в том числе о площади земельного участка и местоположении его границ, в Единый государственный реестр прав?

3.20 Сколько экземпляров документов по сделкам, совершенных в простой письменной форме, необходимо представлять для государственной регистрации прав?

3.21 В каком количестве предоставляются другие документы, необходимые для государственной регистрации прав?

4. КАК ПРАКТИЧЕСКИ ОФОРМИТЬ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ПОСТРОЙКИ, ИМЕЮЩИЕСЯ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ.

4.1 Как практически оформить в собственность частный загородный дом?

4.2 Как практически оформить в собственность постройку на садовом или дачном участке?

4.3 На владельцев каких земельных участков не распространяется новый закон о «дачной амнистии»?

ПРИЛОЖЕНИЕ